

ANDSVAR

Til:	Skipulags- og umhverfisráðs Kópavogs
Afrit:	Skipulagsfulltrúa, sviðsstjóra umhverfissviðs og skrifstofustjóra umhverfissviðs
Frá:	Landeiganda, lóðarréttarhöfum og íbúanefnd á Vatnsendablettum
Efni:	Andsvar við umsögnum umhverfissviðs dags. 1. júlí 2026 og skipulagsfulltrúa dags. 13. ágúst 2026 – mál nr. 26011426
Dagsetning:	24 Ágúst 2026

1. Inngangur

Á fundi skipulags- og umhverfisráðs þann 17. ágúst 2026 var erindi okkar lagt fram að nýju ásamt umsögn umhverfissviðs dags. 1. júlí 2026 og umsögn skipulagsfulltrúa dags. 13. ágúst 2026. Afgreiðslu málsins var frestað.

Umsagnirnar voru ekki afhentar okkur sem málsaðilum fyrir fundinn, þrátt fyrir beiðni þar um. Við nýtum því andmælarétt okkar skv. 13. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 og komum hér á framfæri athugasemdum við þau atriði sem þær byggja á, áður en málið kemur til afgreiðslu að nýju.

Athugasemdir okkar lúta að þeim meginatriðum sem hér fara á eftir.

2. Um vísun til fyrri erinda

Í umsögninni segir að sambærileg erindi hafi áður hlotið neikvæða afgreiðslu.

Því er til að svara að erindi það sem hér liggur fyrir er efnislega annað en þau sem áður voru til umfjöllunar:

- Landeigandi, Magnús Hjaltested, er nú sjálfur meðal umsækjenda. Í fyrri erindum var einungis um að ræða umsókn lóðarhafa einnar lóðar.
- Erindið tekur nú til heildarlausnar á innviðum svæðisins — vega, lýsingar, göngustíga og fráveitu — en ekki einungis til byggingarheimilda.
- Fyrir liggur lausn á vega- og veitumálum sem unnin hefur verið í samstarfi við starfsmenn bæjarins og gatnadeild hefur staðfest að standist kröfur.
- Fyrir liggur samþykki 25 aðila af 27 á svæðinu (93%), þar með talinn landeigandi.

Rétt er einnig að benda á að erindi það sem afgreitt var í skipulagsráði 4. mars 2024 féll á jöfnum atkvæðum (3–3). Slík afgreiðsla felur ekki í sér efnislega niðurstöðu um að byggð á svæðinu sé óæskileg, heldur að meirihluti náðist ekki.

Þá var það að lokinni þeirri afgreiðslu að skipulagsfulltrúi benti á, á fundi 12. nóvember 2024, að yrðu tiltekin atriði lagfærð væri grundvöllur til að leggja fram nýtt erindi. Þau atriði voru öll unnin og erindið lagt fram í samræmi við þær ábendingar.

3. Um forsendur erindisins og skilyrði bæjarins

Erindið lýtur að breytingu á aðal- og deiliskipulagi svæðisins. Þær innviðaframkvæmdir sem þar er lýst eru skuldbinding umsækjenda, ekki beiðni um heimild til framkvæmda.

Ástæða þess að bæði samþykki íbúa og lausn á innviðamálum fylgja erindinu er sú að skipulagsfulltrúi lagði upp með það sem forsendu þess að unnt væri að taka skipulagsbreytingu á svæðinu til meðferðar. Þau skilyrði voru sett fram á fundi 12. nóvember 2024, sem lögmaður umhverfissviðs sat einnig. Umsækjendur öfluðu því hvors tveggja, á eigin kostnað og að ósk bæjarins.

Í tölvupósti skrifstofustjóra umhverfissviðs 4. mars 2026 var lögð áhersla á að greina bæri á milli gatnagerðar annars vegar og skipulagsmála hins vegar, og að afstaða til breytts skipulags væri á forræði skipulagsyfirvalda. Í sama pósti var óskað eftir rafrænum undirskriftum íbúa vegna gatnaframkvæmdanna, og var þeim skilað 17. apríl 2026.

Umsækjendur árétta að skipulagsbreyting er ekki háð fyrirfram samþykki nágranna. Um hana gildir lögbundið ferli þar sem tillagan er auglýst og þeim sem hagsmuna eiga að gæta gefinn kostur á athugasemdum. Það samþykki sem aflað var gekk því lengra en skylt er, og var aflað að ósk bæjarins.

4. Um minnisblað lögfræðideildar frá 25. mars 2021

Í yfirliti umsagnarinnar yfir fyrri umsagnir kemur fram að í minnisblaði lögfræðideildar dags. 25. mars 2021 hafi verið talið að með hliðsjón af leigusamningi og skráningu mætti heimila breytingu á landnotkun, að uppfylltum skilyrðum. Fram kemur að vinna við deiliskipulag krefjist samþykkis landeiganda samkvæmt skipulagslögum, og að án slíks samþykkis — eða þar til eignarhald hefði verið skýrt — væri ekki unnt að hefja deiliskipulagsvinnu.

Það skilyrði er nú uppfyllt. Landeigandi, Magnús Hjaltested, er sjálfur meðal umsækjenda að erindinu og hefur undirritað það. Sú fyrirstaða sem lögfræðideild taldi standa í vegi árið 2021 er því ekki lengur fyrir hendi.

Í sama minnisblaði kemur jafnframt fram að heimilt væri síðar að auglýsa breytingar á aðalskipulagi og deiliskipulagi samhliða. Það er einmitt sú leið sem hér er lögð til.

5. Um opin svæði og útivistargildi

Í umsögninni er vísað til þess að uppbyggingin skerði opið svæði við Elliðavatn og geti haft áhrif á útivistargildi svæðisins.

Landið er í einkaeigu, afgirt og lokað almenningi. Kópavogsbær hefur í dag engan afnotarétt af svæðinu og almenningur hefur þangað ekki aðgang. Skilgreining þess sem opins svæðis í aðalskipulagi hefur ekki í för með sér að það nýtist til útivistar.

Í raun virðist sem landeigendum og lóðarhöfum hafi verið falið það hlutverk að sjá almenningi fyrir opnum svæðum til útivistar og afnota. Það er ekki ásættanlegt að einkaaðilar standi straum af og beri kostnað af þeim markmiðum bæjarfélagsins um opin svæði sem sett eru fram í gildandi aðal- og deiliskipulagi, án þess að nokkuð komi á móti. Kjósi Kópavogsbær að tryggja almenningi aðgang að þessu landi standa til þess aðrar leiðir að lögum.

Með tillögunni eru þrjú opin útivistarsvæði, samtals um 10.000 m², afhent til almenningsnota og skilgreind á nýjum deiliskipulagsuppdraetti. Tillagan felur því í sér nettó aukningu á opnum svæðum sem almenningur hefur raunverulegan aðgang að. Verði erindinu hafnað helst landið lokað einkaland.

Þau svæði sem um ræðir liggja á milli núverandi byggðar við Sveinsstaðaveg og Kríunesveg, en ekki að strandsvæði Elliðavatns. Í tillögunni er gert ráð fyrir að ekki verði byggt nær vatninu en 50 metrar, og að byggingarlóð við Vatnsendablett 1B verði minnkuð svo unnt sé að koma fyrir göngustíg umhverfis vatnið.

6. Um samræmi við aðalskipulag og fordæmi bæjarins

Í umsögninni segir að uppbyggingin samræmist ekki gildandi aðalskipulagi og kalli á heildstæða stefnumótun.

Á undanförnum árum hafa verið gerðar 29 breytingar á opnu landi í Aðalskipulagi Kópavogs án heildarendurskoðunar — þar af 10 í Vatnsenda einum, m.a. Rjúpnahæð vestur, Hörðuvellir, Vatnsendahlíð og Kjóavellir. Nýleg dæmi um íbúðabyggð samþykkt á opnu landi eru Traðarreitir (2020), Nýbýlavegur 1 (samþykkt í bæjarráði 22. janúar 2026) og Silfursmári 1–7.

Rétt er að greina á milli þriggja ólíkra leiða sem skipulagslög gera ráð fyrir. Í fyrsta lagi heildarendurskoðunar aðalskipulags, þar sem skipulagið er tekið til endurskoðunar í heild sinni og er vinna sem tekur að jafnaði nokkur ár. Í öðru lagi breytingar á aðalskipulagi skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga, sem tekur til afmarkaðs svæðis og fer í lögbundið auglýsingaferli. Í þriðja lagi óverulegrar breytingar skv. 2. mgr. sömu greinar, sem hér á ekki við.

Erindi okkar er lagt fram sem breyting skv. 1. mgr. 36. gr. Öll þau dæmi sem talin eru upp hér að framan fóru þá leið.

Sú afstaða að þessi tiltekna breyting kalli á heildarendurskoðun aðalskipulags — og þar með bið í nokkur ár — felur því í sér aðra meðferð en sambærileg mál hafa hlotið. Það er sá munur sem við teljum að standist ekki jafnræðisreglu 11. gr. stjórnsýslulaga.

Breyting á aðalskipulagi vegna afmarkaðs svæðis er heimil, sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga, og erindið samræmist meginmarkmiðum Aðalskipulags Kópavogs 2019–2040 um góða nýtingu lands og aukið framboð húsnæðis.

7. Um þéttingu byggðar og byggðamynstur

Í umsögninni segir að tillagan feli í sér verulega breytingu á byggðamynstri og umtalsverða þéttingu.

Þéttleiki svæðisins er í dag um 1,6 íbúðir á hektara og yrði eftir breytingu um 2,5 íbúðir á hektara. Það er langt undir því sem almennt gerist á bæjarlandinu. Til samanburðar má nefna að á svæði sem Kópavogsbær hefur nýlega auglýst er gert ráð fyrir um 22,5 íbúðum á hektara.

Nýjar lóðir liggja á milli núverandi húsa og ekkert nýtt land er brotið. Að ábendingu skipulagsdeildar var byggðin lækkuð þannig að öll hús verða á einni hæð, til að skerða ekki útsýni nágranna og lágmarka áhrif vinds. Sú breyting átti jafnframt þátt í því að samstaða náðist meðal íbúa um erindið. Byggðamynstur svæðisins — stakstæð einbýlishús á stórum lóðum — helst því óbreytt.

Jafnframt er rétt að benda á að í gildandi deiliskipulagi svæðisins frá 2001 var gert ráð fyrir 27 nýjum íbúðarhúsalóðum, eins og fram kemur í umsögninni sjálfri. Deiliskipulaginu hefur síðan verið breytt 16 sinnum. Uppbygging íbúðarhúsnæðis á svæðinu er því ekki nýtt sjónarmið heldur í samræmi við þá stefnu sem mörkuð var þegar deiliskipulagið var samþykkt í bæjarstjórn.

Loks viljum við vekja athygli á því að lóðin Vatnsendablettur 1B var ekki merkt inn á deiliskipulagsuppdrátt svæðisins frá 2001, þrátt fyrir að þinglýstur lóðarleigusamningur um hana hafi legið fyrir frá 1998, áritaður af skráningarfulltrúa Kópavogsbæjar. Í deiliskipulaginu er hvorki fjallað um lóðina sem opið svæði né sem

byggingarsvæði. Að því marki sem afstaða til erindisins byggir á því að lóðin sé skilgreind sem opið svæði í gildandi skipulagi, teljum við rétt að þetta atriði verði skoðað sérstaklega.

8. Um innviði, fráveitu og umhverfisáhrif

Í umsögninni er vísað til þess að erindið kalli á frekari greiningu á innviðum, fráveitu og umhverfisáhrifum.

Um fráveitu liggur fyrir forhönnun unnin af Verkís að frumkvæði og á kostnað Kópavogsbæjar, afhent umsækjendum 1. apríl 2025. Á grundvelli hennar hefur VBV verkfræðistofa unnið hönnunargögn sem skilað hefur verið til bæjarins, þar á meðal skýringarhefti um gatnagerð og lagnir og útfærslu á blágrænum ofanvatnslausnum. Á fundi 30. mars 2026 staðfesti deildarstjóri gatnadeildar að gögnin stæðust kröfur Kópavogsbæjar.

Tillagan felur jafnframt í sér að eldri rotþrær á svæðinu verði lagðar af og hverfið tengt fráveitukerfi bæjarins. Það er í samræmi við það sem þegar er gert ráð fyrir í gildandi deiliskipulagi svæðisins frá 2001 og leysir umhverfismál sem staðið hefur óleyst í aldarfjórðung.

Um umhverfisáhrif fylgdi erindinu greinargerð unnin af Smára Smárasyni skipulagsfræðingi, þar sem fjallað er um áhrif á umferð, hljóðvist, borgarlandslag, samfélag og mengun. Samkvæmt lögum um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000 er fyrirhuguð byggð ekki matsskyld.

Um rekstur og viðhald innviða kom fram á fundum með umhverfissviði í ágúst og október 2025 að Kópavogsbær tæki jákvætt í að taka við rekstri og viðhaldi veitukerfis, vega, göngustíga og lýsingar, að því gefnu að íbúar kosti framkvæmdirnar sjálfir og samkomulag náist við landeiganda. Landeigandi hefur lýst sig reiðubúinn til þess og umhverfissvið hefur kannað lagalegan grundvöll slíks samkomulags og talið hann fyrir hendi.

Loks er rétt að taka fram að lokahönnun innviða verður ekki lokið fyrr en afstaða til skipulagsbreytingar liggur fyrir.

9. Um heildstæða stefnumótun

Umsögnin leggur til að beðið verði heildstæðrar stefnumótunar fyrir svæðið við Elliðavatn áður en afstaða er tekin.

Við gerum ekki athugasemd við að slík stefnumótun fari fram. Við teljum hins vegar að hún útiloki ekki afgreiðslu þessa erindis, og bendum á eftirfarandi:

Það var Kópavogsbær sjálfur sem afmarkaði það svæði sem erindið tekur til, þegar bærinn lét vinna og kostaði forhönnun á fráveitukerfi fyrir það vorið 2025 og afhenti umsækjendum gögnin með þeim skilaboðum að þeir tækju við keflinu. Umsækjendur hafa unnið eftir þeirri afmörkun síðan og lagt í verulegan kostnað í trausti hennar. Sjónarmið um réttmætar væntingar eiga hér við.

Erindið er lagt fram af tilteknum landeiganda og lóðarréttarhöfum á grundvelli 2. mgr. 38. gr. skipulagslaga. Stækkun skipulagssvæðisins fæli því í sér nýja umsækjendur og nýtt mál, en ekki áframhaldandi meðferð þessa erindis.

Í umsögninni er hvorki tilgreint hvaða svæði slík stefnumótun tæki til, hvenær henni væri ætlað að ljúka né hvernig að henni yrði staðið. Frestun án skilgreinds tímaramma samrýmist illa málshraðareglu 9. gr. stjórnsýslulaga, einkum í máli sem verið hefur í meðferð bæjarins frá 15. janúar 2026 og í virku samstarfi við starfsmenn bæjarins í tvö ár þar á undan.

Þetta sjónarmið er ekki eingöngu okkar. Á fundi skipulags- og umhverfisráðs 17. ágúst 2026 var bókað af hálfu áheyrnarfulltrúa að yrði niðurstaðan sú að bíða heildstæðrar stefnumótunar, væri nauðsynlegt að fram kæmi hvaða svæði hún tæki til, hvenær henni væri ætlað að ljúka og hvernig að henni yrði staðið. Á fundi bæjarráðs 20. ágúst 2026 var jafnframt bókað að skipulagsráð væri hvatt til að fresta málinu ekki frekar, taka afstöðu og vinna með landeigendum að lausn til lengri tíma.

Loks er rétt að benda á að engin formleg ákvörðun liggur fyrir um að slík heildstæð stefnumótun skuli fara fram. Bæjarráð staðfesti á fundi sínum 20. ágúst 2026 að málið væri í stjórnsýslulegri meðferð hjá skipulags- og umhverfisráði.

10. Um umsögn umhverfissviðs og fjármögnun framkvæmdanna

Í umsögn umhverfissviðs dags. 1. júlí 2026 kemur fram að Kópavogsbær hafi ítrekað hvatt lóðarhafa til að leita annarra leiða til að fjármagna verkefnið, þannig að þær væru ekki háðar því að skipulagsbreyting fáiast samþykkt.

Því er til að svara að slíkar leiðir hafa verið kannaðar til hlítar. Íbúar á svæðinu reyndu um árabíl að leysa innviðamálin sín á milli, en án árangurs. Kostnaðurinn hefði lagst á núverandi íbúa og nemur um fimmtán til tuttugu milljónum króna á hverja fasteign. Það var mörgum heimilum ofviða.

Þar við bætist að aðstæður íbúa á svæðinu eru mjög ólíkar og engin sanngjörn skipting kostnaðar var í boði. Sumar fasteignir eru þegar tengdar fráveitukerfi bæjarins en aðrar enn á rotþró. Þeir sem búa efst á svæðinu fara ekki um verstu vegkaflana, á meðan þeir sem búa neðar gera það daglega. Sjónarmið komu fram um að greiða skyldi gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá bæjarins, ýmist að fullu eða með afslætti eftir aðstæðum, og einnig að landeigandi eða bærinn ætti að bera kostnaðinn. Af þessum sökum náðist ekki samstaða og málið stóð fast árum saman.

Í umsögninni sjálfri kemur jafnframt fram að sú leið að landeigandi afsali landi undir götur til Kópavogsbæjar gegn greiðslu gatnagerðargjalda sé ekki tæk, vegna þeirra kvaða sem fylgja erfðaskrá Vatnsendajarðarinnar.

Sú lausn sem nú liggur fyrir byggir á því að nýir lóðarhafar fjármagni framkvæmdirnar að fullu. Hún er ástæða þess að samstaða náðist nú sem ekki hafði náðst áður, og hún er jafnframt ástæða þess að innviðaframkvæmdirnar og skipulagsbreytingin eru samtvinnaðar í erindinu. Sé skipulagsbreytingunni hafnað fellur fjármögnunin niður og ástandið helst óbreytt.

Loks er rétt að halda til haga því sem fram kemur í **umsögn umhverfissviðs og styður framgang málsins**: að Kópavogsbær hafi sett fram þau skilyrði að vinna þyrfti hönnunar- og útboðsgögn í samræmi við kröfur bæjarins, að deildarstjóri gatnadeildar hafi veitt lóðarhöfum ráðgjöf og gert athugasemdir við gögnin, að tilboð frá verktaka og fjármögnunaraðili liggi nú fyrir, og að samkomulag um að bærinn taki að sér viðhald og rekstur að framkvæmdum loknum sé mögulegt, að fenginni framkvæmdaáætlun og samþykki bæjarráðs og bæjarstjórnar.

11. Um öryggi íbúa

Á svæðinu er hvorki götulýsing né göngustígar. Börn ganga í skóla meðfram bílaumferð í myrkri stóran hluta ársins og veginir eru það illa farnir að bílar hafa skemmst á ferð um þá.

Eins og rakið er hér að framan liggur fyrir lausn sem er að fullu fjármögnuð af nýjum lóðarhöfum, án kostnaðar fyrir núverandi íbúa eða Kópavogsbæ. Hún er tilbúin til framkvæmda og hönnun hennar hefur verið staðfest af gatnadeild bæjarins.

12. Um það sem umsögn skipulagsfulltrúa staðfestir sjálf

Í umfjöllun umsagnarinnar um erindið er að finna eftirfarandi mat skipulagsfulltrúa, sem við teljum rétt að haldið sé til haga við afgreiðslu málsins:

- Að áhrif á umhverfi og nærliggjandi byggð séu metin takmörkuð, að gert sé ráð fyrir hóflegri fjölgun íbúða og umferðar, og að byggð verði lág og dreifð sem dragi úr áhrifum á ásynd, útsýni og skuggavarp.
- Að úrbætur á vegum og göngustígum stuðli að auknu öryggi gangandi og hjólandi vegfarenda.
- Að ekki sé talið að framkvæmdin hafi í för með sér verulega neikvæð áhrif á hljóðvist eða loftgæði, og að fráveitumál séu leyst í samræmi við gildandi kröfur.
- Að fyrir liggi frumhönnunargögn fyrir veitukerfi svæðisins og að nýir lóðarhafar standi straum af kostnaði við uppbyggingu innviða.
- Að ofanvatni verði stýrt með blágrænum lausnum, sem stuðli að minni mengun og vernd vatnsgæða viðtaka — í samræmi við markmið aðalskipulags þar að lútandi.
- Að samþykki liggi fyrir frá 26 aðilum og að almennt sé jákvæð afstaða til fyrirhugaðrar uppbyggingar. Umsækjendur miða sjálfir við 25 aðila af 27, þar með talinn landeigandi.

Þau atriði sem umsögnin telur upp sem fyrirvara íbúa — aðkoma bæjarins að framkvæmdum, yfirlýsing um framtíðarrekstur og viðhald, upplýsingar um fjármögnun og tímasetningar — eru öll atriði sem skýrast við þá málsmæðferð sem hér er óskað eftir. Þau verða ekki leyst á meðan erindið bíður afgreiðslu.

Loks bendum við á að í markmiðum aðalskipulagsins er lögð áhersla á öruggt aðgengi að opnum svæðum í samræmi við heimsmarkmið 11.7 um örugg og aðgengileg græn svæði. Tillagan stuðlar beinlínis að því markmiði, enda er svæðið í dag hvorki öruggt né aðgengilegt almenningi.

13. Niðurstaða

Að framangreindu virtu teljum við að þau sjónarmið sem umsagnirnar byggja á eigi ýmist ekki við um erindið eins og það liggur nú fyrir, eða hafi þegar verið leyst í því ferli sem farið hefur fram í samstarfi við starfsmenn bæjarins frá árinu 2024.

Við óskum eftir að erindið verði tekið til efnislegrar afgreiðslu og atkvæðagreiðslu á næsta fundi ráðsins, og að tillaga að breytingu á aðalskipulagi verði samþykkt til auglýsingar, sbr. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga, samhliða breytingu á deiliskipulagi.

Verði niðurstaðan önnur óskum við eftir skriflegum rökstuðningi þar sem fram komi þau meginsjónarmið sem ákvörðunin byggir á, sbr. 21. og 22. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

14. Fylgigögn (sem hafa áður komið fram í málinu og verða afhent ef ósk um það berst)

- Tímalína samskipta við Kópavogsbæ, landeiganda og íbúa (2024–2026).
- Erindi til skipulags- og umhverfisráðs, dags. 30. desember 2025.
- Minnisblað um forsendur og fordæmi, dags. 6. júlí 2026.
- Erindi til bæjarráðs Kópavogs, dags. 12. júlí 2026.
- Minnisblað til bæjarstjóra, ágúst 2026.
- Forhönnun fráveitukerfis, unnin af Verkís á kostnað Kópavogsbæjar, afhent 1. apríl 2025.
- Hönnunargögn VBV verkfræðistofu, þ.m.t. skýringarhefti um gatnagerð og lagnir, mars 2026.

- Greinargerð um umhverfisáhrif, unnin af Smára Smárasyni skipulagsfræðingi.
- Rafrænt samþykki 25 aðila af 27 (93%), sent 23. febrúar og 17. apríl 2026.

Virðingarfyllt,

F.h. landeiganda og lóðarréttarhafa á Vatnsendablettum, sem standa að erindinu:

Magnús Hjaltested, landeigandi og umsækjandi um breytingu

Ásgeir Örn Hlöðversson, lóðarréttarhafi og umsækjandi um breytingu

Davíð Berndsen, lóðarréttarhafi og umsækjandi um breytingu